

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0995977

גבעות עדן - ניווד יח"ד ממגרש 105 למגרשים 148, 159, 167, 168, 171, 117

ירושלים

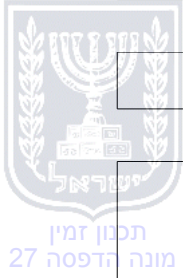
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת שינויים לתכנית מאושרת מס' מ.י. 990; ניוד יחידות דיור בין יעודים למגורים ושינוי בהוראות בינוי.

שמות אזורי המגורים משתנים בתכנית זו בהתאמה למבא"ת:

מגרש 105 בתכנית מ.י. 990 - אזור מגורים א' מיוחד / בתכנית המוצעת - אזור מגורים  
מגרש 117 בתכנית מ.י. 990 - אזור מגורים ב' / בתכנית המוצעת - אזור מגורים ב'  
מגרשים 148, 159, 167, 168, 171 בתכנית מ.י. 990 - אזור מגורים ג' / בתכנית המוצעת - מגורים א'

ניוד יחידות דיור:

ניוד 5 יח"ד ממגרש 105 למגרש 117  
ניוד 5 יח"ד למגרשים 148, 159, 167, 168, 171  
סך יחידות הדיור בתכנית לא משתנה

צפיפות יח"ד:

במגרש 105 3.12 יח"ד לדונם במקום 4.68  
במגרש 117 2.37 יח"ד לדונם במקום 1.78  
במגרשים ביעוד מגורים א' הצפיפות מוכפלת לכ- 2 יח"ד לדונם.

שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, קווי בניין וקביעת זיקות הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

גבעות עדן - ניוד יח"ד ממגרש 105 למגרשים 159, 148,

117, 171, 168, 167

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

151-0995977

מספר התכנית

20.320 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8),

א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | מטה יהודה |
| קואורדינאטה X    | 201950    |
| קואורדינאטה Y    | 618650    |

**1.5.2 תיאור מקום**

הישוב גבעות עדן ממוקם מול היישוב נווה מיכאל במועצה איזורית מטה יהודה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

גבעות עדן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן   | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|-----------------------|-------------------|
| 34506    | מוסדר   | חלק           | 51                    |                   |
| 34509    | מוסדר   | חלק           | 15, 21, 29-30, 34, 36 | 14                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח                  |
|-------------|-----------------------------------|
| מ/990       | 171, 168, 167, 159, 148, 117, 105 |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| מי/ 990           | כפיפות  | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/990 ממשיכות לחול. | 5567               | 4670                    |     | 20/08/2006 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                         | תאריך יצירה       | עורך המסמך          | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                                     |                   | מעין וינברגר דונסקי |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2 |                   | מעין וינברגר דונסקי |             |                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע 1                    |                   | מעין וינברגר דונסקי |             | 1                 | 1: 2500  | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  |                                     | 21: 17 28/02/2022 | מעין וינברגר דונסקי | 27/02/2022  |                   | 1: 2500  | מנחה  | בינוי                |
| לא                  |                                     | 10: 38 28/02/2022 | מעין וינברגר דונסקי | 26/10/2022  |                   | 1: 2500  | רקע   | מצב מאושר            |
| לא                  | גליונות: 1-2                        | 17: 49 28/02/2022 | ערן רייספלד         | 28/02/2022  |                   | 1: 500   | מנחה  | תנועה                |
| כן                  | דוח תאי שטח                         | 21: 09 27/02/2022 | מעין וינברגר דונסקי | 27/02/2022  |                   |          | מנחה  | סקרים/חוות דעת/דוחות |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד         | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל           |
|----------------|------|----|---------------|------------------|------|------|-----|-------------|------------|-----------------|
|                | פרטי |    |               | נפתלי ניסן ובניו | נגה  | הגפן | 33  | 050-5240987 | 08-6848888 | gad@naftaly.org |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב      | רחוב            | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                  |
|------|------------------|---------------|---------------------|-----------|-----------------|-----|-------------|------------|------------------------|
| פרטי | גד נפתלי         |               | נפתלי ניסן ובניו    | נגה       | הגפן            | 33  | 050-5240987 | 08-6848888 | gad@naftaly.org        |
| פרטי | שי רינסקי        |               |                     | יד בנימין | נשר (1)         |     |             |            | Rinskys3@gmail.com     |
| פרטי | אברהם רינסקי     |               |                     | יד בנימין | נשר (1)         |     |             |            | Rinskys3@gmail.com     |
| פרטי | אריאל קוטלר      |               |                     | יד בנימין | השלו (2)        |     |             |            | kotler.ariel@gmail.com |
| פרטי | יצחק אירון קוטלר |               |                     | יד בנימין | השלו (2)        |     |             |            | kotler.ariel@gmail.com |
| פרטי | אייל שנהב        |               | מ.ש בית צור<br>בע"מ | בית שמש   | חולדה<br>הנביאה | 6   | 02-6796953  |            | eyal@eshenhav.co.il    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

(1) כתובת: יד בנימין רח' נשר 4.

(2) כתובת: יד בנימין רח' השלו 35.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | יפו  | 216 | 02-5318870 |     |       |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|-------------|-------------|---------------------|------------|----------|-----------|--------|-----|------------|------------|--------------------|
| אדריכל      | עורך ראשי   | מעין וינברגר דונסקי | 112634     |          | רמת גן    | חרוזים | 10  | 03-7528591 | 03-7522565 | mayan@dunsky.net   |
|             | מודד        | יגאל הקשר           | 853        |          | כפר עציון | (1)    |     | 02-9933066 |            | moded@yheksher.com |
|             | יועץ תחבורה | ערן רייספלד         | 110688     |          | רמת גן    | תובל   | 30  | 03-7510116 |            | eran@ariezur.com   |

(1) כתובת: א.ת.כפר עציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

ניוד יחידות דיור, ניוד זכויות בנייה, קביעת זיקות הנאה ושינוי הנחיות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת מס' יח"ד בשטחים למגורים כתוצאה מניוד יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)8 וסעיף 62א(א)9 בחוק התכנון והבניה

ב. שינוי בקווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4 בחוק התכנון והבניה

ג. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62א(א)5 בחוק התכנון והבניה

ד. הסדרת תחומי זיקת הנאה בהתאם לסעיף 62א(א)1+5 בחוק התכנון והבניה

ה. הגדרת בינוי ופתרונות חניה בהתאם לסעיף 62א(א)5 בחוק התכנון והבניה

ו. חלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1

ז. ניוד זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח  |
|-----------|--|
| מגורים    | 105  |
| מגורים א' | 148A, 148B, 159A, 159B, 167A, 167B, 168A, 168B, 171A, 171B |
| מגורים ב' | 117  |

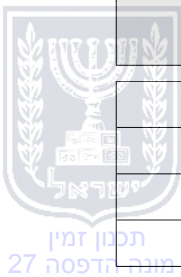
  

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים                           |
|--------------|-----------|--|
| זיקת הנאה    | מגורים א' | 148A, 148B, 159A, 159B, 167A, 168A, 168B |

#### 3.2 טבלת שטחים

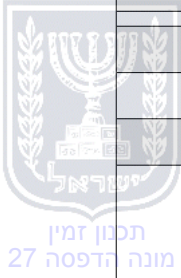
| מצב מאושר       |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
| מגורים א' מיוחד | 6,410  | 31.39  |
| מגורים ב'       | 8,420  | 41.23  |
| מגורים ג'       | 5,590  | 27.38  |
| סה"כ            | 20,420 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים    | 6,407.92  | 31.53        |
| מגורים א' | 5,540.33  | 27.26        |
| מגורים ב' | 8,372.06  | 41.20        |
| סה"כ      | 20,320.31 | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים  |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים, סטודיו / משרד / קליניקה, בריכות שחיה  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מספר יח"ד ושטחי בניה מירביים בהתאם לטבלה מס' 5</p> <p>ב. גובה הבניינים 2 קומות בתוספת עליית גג בהתאם לטבלה 5</p> <p>ג. קביעת קווי בנין בהתאם לטבלה 5 וכמסומן בתשריט</p> <p>ד. לכל יח"ד ניתן להוסיף סטודיו / משרד / קליניקה כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובמניין השטחים העיקריים המותרים.</p> <p>ה. תותר הקמת בריכות שחיה</p> <p>ו. סימון זיקות הנאה לרכב ולרגל</p> <p>ז. יותר מרתף בקונטור הקומה שמעליו</p> |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>א. במרתף בקונטור הבית ניתן לשלב מחסנים ממ"דים וחדרים טכניים אשר יוצמדו ליחידות הדיור שמעליהם.</p> <p>ב. תקרת המרתף לא תחרוג יותר מ 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.</p> <p>ג. במידה וגובה המרתף יעלה על 2.5 מ' ייחשב שטחם בשטח עיקרי.</p> <p>ד. יותרו חצרות אנגליות.</p>  |
| ג     | <p><b>חניה</b></p> <p>א. החניות יהיו עיליות</p> <p>ב. יותר קירוי חניות כחלק משטחי השרות</p> <p>ג. יותרו חניות תת קרקעיות נקודתיות</p> <p>ג. כמות החניות תקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>   |
| ד     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>תינתן זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל, זיקת ההנאה תאפשר גישה ליחידות הדיור, והחניות.</p>  |
| ה     | <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד</p>  |



|   |                     |
|---|---------------------|
| <p><b>מגורים</b></p>  | <p><b>4.1</b></p>   |
| <p><b>מגורים א'</b></p>   | <p><b>4.2</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>   | <p><b>4.2.1</b></p> |
| <p>מגורים, סטודיו / משרד / קליניקה, בריכות שחיה</p>   |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>  | <p><b>4.2.2</b></p> |
| <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מספר יח"ד ושטחי בניה מירביים בהתאם לטבלה מס' 5</p> <p>ב. קווי בנין בהתאם לטבלה 5 וכמסומן בתשריט</p> <p>ג. חלוקת המגרש ל-2</p> <p>ד. גובה הבניינים 2 קומות בתוספת עליית גג בהתאם לטבלה 5</p> <p>ה. לכל יח"ד ניתן להוסיף סטודיו / משרד / קליניקה כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובמניין השטחים העיקריים המותרים.</p> <p>ו. תותר הקמת בריכות שחיה</p> <p>ז. יותר מרתף</p> <p>ח. יותר קירוי חניה, השטח יחושב כשטח שרות</p> <p>ט. תוסדר גישה לחניות ומעברים להולכי רגל</p> | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>מרתפים</b></p> <p>א. בקומת המרתף ניתן לשלב מחסנים, ממ"דים וחדרים טכניים.</p> <p>ב. קומת המרתף לא תבלוט יותר מ 1.2 מ' מפני קרקע טבעיים</p> <p>ג. מרתפים שגובהם יעלה על 2.5 מ' ייחשב כשטח עיקרי</p> <p>ד. יותרו חצרות אנגליות</p>   | <p><b>ב</b></p>     |
| <p><b>חניה</b></p> <p>חניות יהיו בתחומי המגרשים ויקבעו עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>   | <p><b>ג</b></p>     |
| <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>עם אישור התכנית יוכן תשריט חלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה</p>  | <p><b>ד</b></p>     |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b></p> <p>תינתן זיקת הנאה למתן גישה לרכב ולהולכי רגל לכל אחד מתתי המגרשים אשר במתחם מגורים.</p>  | <p><b>ה</b></p>     |
| <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד</p>  | <p><b>ו</b></p>     |
| <p><b>מגורים ב'</b></p>   | <p><b>4.3</b></p>   |



|  |              |
|--|--------------|
|  | <b>4.3</b>   |
|  | <b>4.3.1</b> |
| מגורים, סטודיו / משרד / קליניקה, בריכות שחיה   |              |
|  | <b>4.3.2</b> |
| <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מספר יח"ד ושטחי בניה מירביים בהתאם לטבלה מס' 5</p> <p>ב. גובה הבניינים 2 קומות בתוספת עליית גג בהתאם לטבלה 5</p> <p>ג. קביעת קווי בנין בהתאם לטבלה 5 וכמסומן בתשריט</p> <p>ד. לכל יח"ד ניתן להוסיף סטודיו / משרד / קליניקה כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובמניין השטחים העיקריים המותרים.</p> <p>ה. תותר הקמת בריכות שחיה</p> <p>ו. תוסדר גישה לחניות ולמעברים להולכי רגל</p> <p>ז. יותר מרתף</p> | א            |
| <p><b>מרתפים</b></p> <p>א. ניתן לבנות קומת מרתף בגבולות קווי הבניין.</p> <p>ב. תקרת המרתף לא תחרוג יותר מ 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.</p> <p>ג. במידה וגובה המרתף יעלה על 2.5 מ' ייחשב שטחם בשטח עיקרי.</p> <p>ד. יותרו חצרות אנגליות.</p>  | ב            |
| <p><b>חניה</b></p> <p>א. יותר קירוי חניות כחלק משטחי השרות</p> <p>ב. כמות החניות תקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>   | ג            |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תינתן זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל, זיקת ההנאה תאפשר גישה ליחידות הדירה, והחניות.</p>  | ד            |
| <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד</p>   | ה            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|------------------|------------|---|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|-----------|
|                  |            |   |           |                         |                             | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |           |
|                  |            |   |           |                         |                             |                          | שרות              | עיקרי |                    |         |           |
| קדמי             |            |   |           |                         |                             |                          |                   |       |                    |         |           |
| 3                | 3          | 0   | 0         | 35                      |                             | 2240                     | 833               | 3534  | 6406               | 105     | מגורים    |
| 3                | 3          | 3   | 6         | 40                      |                             |                          | 86                | 271   | 691                | 148A    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 3         | 40                      |                             |                          | 87                | 271   | 640                | 148B    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 6   | 3         | 40                      |                             |                          | 68                | 270   | 508                | 159A    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 3         | 40                      |                             |                          | 67                | 271   | 516                | 159B    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 6   | 3         | 40                      |                             |                          | 68                | 270   | 511                | 167A    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 3         | 40                      |                             |                          | 67                | 271   | 513                | 167B    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 6         | 40                      |                             |                          | 68                | 270   | 511                | 168A    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 3         | 40                      |                             |                          | 67                | 271   | 513                | 168B    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 3         | 40                      |                             |                          | 74                | 271   | 563                | 171A    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 3         | 40                      |                             |                          | 74                | 272   | 570                | 171B    | מגורים א' |
| 3                | 3          | 3   | 3         | 30                      |                             |                          | 1095              | 4378  | 8375               | 117     | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שהם 35% משטח המגרש עבור חניות מקורות מחסנים ממ"דים וחדרים טכניים.

(2) + עלית גג.

(3) עבור מרתף, ממ"ד, מחסנים, חדרים טכניים, חניה מקורה וכל שימוש שירות כפ"י חוק התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

| 6.1 | עיצוב אדריכלי   |
|-----|---|
|     | <p>הוראות כלליות לפרטי בניין :</p> <p>א. קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו בטיח אקרילי,</p> <p>ב. יותר שילוב מינימלי של בטון חשוף, אבן, שיש, עץ, אלומיניום, פלדה, HPL</p> <p>ג. גגות ומרפסות :</p> <p>(1) כל הבניינים בתחום התכנית יבנו עם גגות משופעים. שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזווית שבין 23-40 מעלות. לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפוע הגג בבניין אחד. חומר הגמר של הגגות המשופעים יהיה רעפים עם מזחלות גג גלויות ללא ארגזי כיסוי. צבע הרעפים לבחירת האדריכל.</p> <p>(2) יותרו גגות שטוחים במקרה של מרפסות גג או כגגות המשמשים כאזורים טכניים.</p> <p>(3) במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת גג יחולו ההוראות הבאות : למרפסת תהיה נגישות מיחידת דיור ו/או חדר מדרגות. עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 3 מ'. המרפסת תהיה מרוצפת עם מעקה תקני. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שרותים אחרים. יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או מתכת.</p> <p>(4) במקרה ששטחי הגגות השטוחים ישמשו כאזורים טכניים יחולו ההוראות הבאות : אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדגות או פתח עליה לגג. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הגבוהות יותר ו/או הסמוכות, וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכד'. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה 2 מ' לפחות. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים מעבר לקו של 40 מעלות.</p> <p>(5) ניקוז גגות ומרפסות המבנים יתחבר למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז כבישים ו/או מערכת הניקוז במגרשי החניה. כל זאת בתאום מלא עם הרשות המקומית.</p> <p>ד. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>ה. בגגות המשופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים), בתנאי שיהיו צמודים למישור בגג. בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם המירבי 2.20 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ו. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות כולל צינורות מי גשם. מתקנים כמו : מזגנים למינהם וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>ז. אנטנות טלוויזיה ורדיו : לא יוקמו אנטנות טלוויזיה ורדיו. מיקומה של צלחת תקשורת המיועדת להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר בניה.</p> <p>ח. שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית וועד הישוב.</p> <p>ט. מסתור כביסה : מסתורי הכביסה לא יבלטו בשום מקרה מקו הבניין המתוכנן. הם יבנו מחומרים קשיחים כגון בטון, G.R.C או רפפות אלומיניום או עץ, וישתלבו באופו הרמוני במעטפת הבניין.</p> |
| 6.2 | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות כלליות לפיתוח :</p> <p>א. קירות הפיתוח יחופו באבן בגובה שלא יעלה מעל 2 מ' לכיוון חזית הרחוב או השטח הציבורי.</p>   |

|  |            |   |
|--|------------|---|
|  | <b>6.2</b> | <p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כל הקירות התומכים וקירות הפיתוח הבנויים יחופו באבן טבעית בהירה מסותתת בעיבוד חאמי, טובזה או תלטיש. ראש הקיר יחופה בקופינג. פתחי הניקוז יהיו מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יעמדו בדרישות התקנים הרלוונטיים.</p> <p>ב. תכנון הפיתוח יעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר (בכפוף להנחיות יועץ קרקע וניקוז)</p> <p>ג. אין להציב מתקני שירות בשטחי המגרשים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעבי מזגנים, מיכלי הסקה וכד', אלא בתחום קווי הבניין במקום שיוגדר ע"י קירות מסתור או ישתלב באדריכלות המבנים.</p> <p>ד. כל ארונות התשתית חשמל, מים, תקשורת וכו' יוצבו בגומחות בנויות מצופות אבן שישתלבו בקירות הפיתוח של המגרש כולל התקנת דלתות מסגרות ויתואמו עם הרשויות, לא תותר חריגה לתחום המדרכה.</p> <p>ה. מערכת פינוי אשפה תתואם מול הרשויות.</p> <p>ו. חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים באישור מהנדס הועדה. יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בתחום השטחים הפרטיים למגורים.</p> <p>ז. יותר קירוי חניות בתחום המגרש למגורים.</p> <p>ח. שפכי עפר יפונות לאתר מוסדר</p> <p>ט. תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, פינוי אשפה, מתקנים טכניים וכו' הדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח התכנית, אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. כמו כן, הנושא יוסכם עם המועצה האזורית ובהתאם לכל דין.</p> |
|  | <b>6.3</b> | <p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. יש להימנע מפגיעה סביבתית בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה</p> <p>ב. בשלב היתרי הבניה יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י הנחייתו: מיפוי עצים, סקר צומח ותכנית העתקת גיאופיטים מאזורים המיועדים לבינוי ופיתוח.</p>   |
|  | <b>6.4</b> | <p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p>א. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. לא תותר הקמת רשתות עיליות, לא תותר הקמת תחנות טרנפורמציה על עמודים.</p> <p>ג. קווי החשמל והתקשורת התת קרקעיים יעברו בתחום הדרכים הציבוריות ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. לא תותר העברת קווי חשמל, טלפון, טל"כ בתחום המגרשים הפרטיים (למעט הקווים המיועדים לאותו המגרש)</p>   |
|  | <b>6.5</b> | <p style="text-align: center;"><b>ביוב</b></p> <p>א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב אשר תחובר למתקן ביוב אזורי.</p>  |
|  | <b>6.6</b> | <p style="text-align: center;"><b>ניקוז</b></p> <p>א. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה באמצעות שיפועי קרקע מתאימים.</p>   |





## תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, למגרש שלם או חלק ממנו, המבוססת על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך בקני"מ 1:250, אשר תכלול העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, פתרונות ניקוז, פריסת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניות, דרכי גישה, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים / מתוכנן במגרשים השכנים. כמו כן תכלול התכנית, סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית על פי מתחם שלם. תכנית הבינוי והפיתוח תתייחס להוראות איכות הסביבה עפ"י סעיף 30 בתכנית מ.י. 990. בסמכות הועדה לאשר הגשת תכנית על חלק ממגרש.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום.
- ג. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר מוסדר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס המועצה לסילוק עודפי עפר ו/או איסוף וגריסת פסולת הבניה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה (כפוף לאישור ופיקוח היחידה לאיכות הסביבה).
- ה. קודם תחילת עבודות הבניה והחפירה במגרשים ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכיוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף, באישור הרשות המקומית. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס המועצה, כי בוצעו קירות התמך, אם כן אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני. בניית קיר תמך ייקבע זה תיעשה על פי הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה, הוא קבלת אישור בכתב ממחלקת תכנון של חברת חשמל לישראל - מחוז ירושלים.
- ז. קיר תמך בגבול המגרש המיועד לצרכי ציבור יתוכנן לפי הנחיות מהנדס המועצה ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח הצמוד ועל חשבוננו במועד ביצוע עבודות עפר במגרש הצמוד ולא ינתן היתר להמשך עבודות בניה ללא סיום קיר התמך לשביעות רצון מהנדס המועצה.
- ח. בבקשה להיתר בניה חובה לכלול גם את הנתונים הבאים:
- 1) פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין.
  - 2) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.
  - 3) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
  - 4) פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי השמש+קולטים.
  - 5) פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אוויר.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- י. תנאי להיתר בניה אישור יועץ תנועה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת הפרדה בין מעבר להולכי רגל ומעבר משולב עם גישה מוגנה.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה התקשרות עם חברת אחזקה כמפורט בסעיף 6.1 בתכנית זו.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של מערכת הניקוז (בהתאם לסעיף 29 ג' בתכנית מ.י. 990) והכל בכדי למנוע פגיעה במי התהום ובמים עיליים. תכנית הניקוז תקבע שטחים לחלחול מי נגר עילי.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם פיתוח בין יזם התכנית לרשות המקומית בענין



|  |            |
|--|------------|
| <b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b>  | <b>6.7</b> |
| <p>עודפי עפר. בהתאם ייקבעו הנחיות לענין שיטת הפינוי והוכחה כי הפינוי בוצע בהתאם להסכם. טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום אזהרה בספרי המקרקעין על כך שלא תינתן תוספת של יחידות דיור.</p> |            |

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.8 תשתיות</b>   | <b>6.8</b> |
| <p>א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.</p> <p>ב. אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים במגרש.</p> |            |

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.9 כתב שיפוי</b>  | <b>6.9</b> |
| <p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.</p> |            |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.10</b> | <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p> |
|-------------|--|



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                 | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1        | מגרש 105 ומגרשים 171, 168, 167, 159, 148 |        |
| 2        | מגרש 117                                 |        |

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.





| דוח תאי שטח לתכנית - 151-0995977     |            |                          |
|--------------------------------------|------------|--------------------------|
| שטח מחושב במ"ר                       | ייעוד קרקע | מספר תא שטח              |
| 6407.924                             | מגורים     | 105                      |
| 8372.063                             | מגורים ב'  | 117                      |
| 691.2466                             | מגורים א'  | 148A                     |
| 640.2808                             | מגורים א'  | 148B                     |
| 508.5638                             | מגורים א'  | 159A                     |
| 516.4629                             | מגורים א'  | 159B                     |
| 511.5752                             | מגורים א'  | 167A                     |
| 513.4993                             | מגורים א'  | 167B                     |
| 511.4068                             | מגורים א'  | 168A                     |
| 513.6755                             | מגורים א'  | 168B                     |
| 563.0583                             | מגורים א'  | 171A                     |
| 570.5567                             | מגורים א'  | 171B                     |
| <b>סה"כ שטח מחושב במ"ר - 20320.3</b> |            | <b>סה"כ תאי שטח - 12</b> |

